

Entwurf Begründung

zum Bebauungsplan Nr. Q 383 „Kaisergarten“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums, direkt südlich der Bahnstrecke Helmstedt – Magdeburg, zwischen dem Wendepunkt der Stichstraße „Kaisergarten“ und der Beendorfer Straße. Im Südwesten grenzt die Wohnbebauung am „Kaisergarten“ sowie das Grundstück der Lebenshilfe an, im Südosten die Parkanlage Piepenbrink. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3538/30 und 3538/31 hat eine Größe von 7.542 qm.

Die Abgrenzung kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

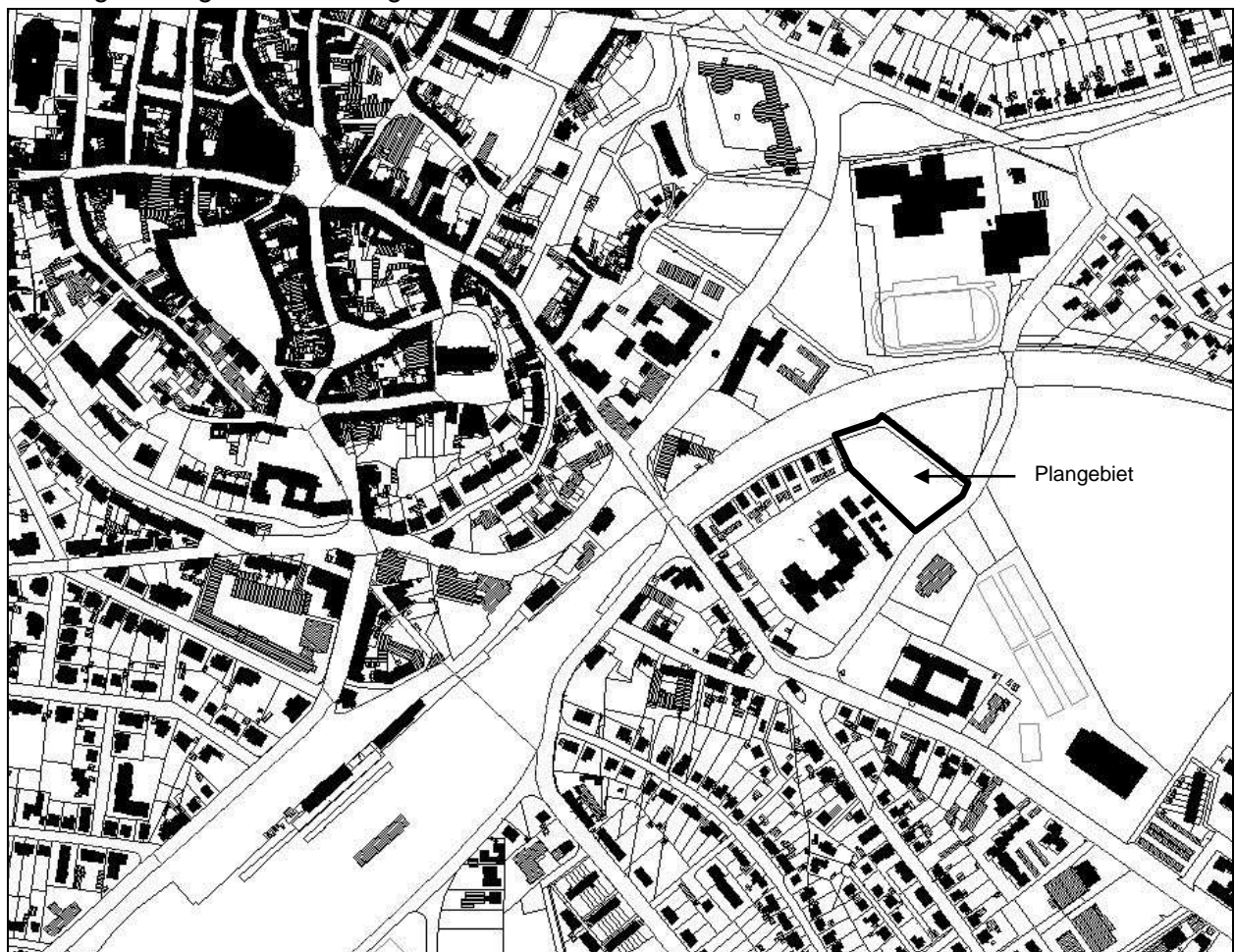


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kartenbasis: ALKIS © 2019 

2 Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Kindertagesstätte mit 2 Kindergarten- und 3 Krippengruppen entstehen. Um hierfür verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Außerdem wird der Fuß- und Radweg als Wegeverbindung zwischen Piepenbrink – Park und Innenstadt gesichert. Die Straße „Kaisergarten“ erhält an ihrem Ende einen Wendepplatz und einen kleinen Bereich für öffentliche Parkplätze.

3 Raumordnung

Helmstedt ist nach den landesplanerischen Zielvorgaben des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ein Mittelzentrum.

Als Mittelzentrum übt die Stadt Helmstedt für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktion aus. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Ober- und Mittelzentren bilden die Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Sie stehen in der besonderen Verantwortung, der Stadt-Umland-Wanderung und damit weiteren Zersiedelungsansätzen in der Fläche entgegenzuwirken.

Für den Planungsbereich wurden keine näheren Ziele festgelegt.

4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung dar. Für die bestehenden Wohnhäuser im Westen ist eine Wohnbaufläche (W) dargestellt, im Südwesten, im Süden (jenseits der Beendorfer Straße) sowie im Norden (jenseits der Bahntrasse) werden ebenfalls Gemeinbedarfsflächen dargestellt, im Osten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt nach der Neufassung des Bebauungsplanes mit diesem überein. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

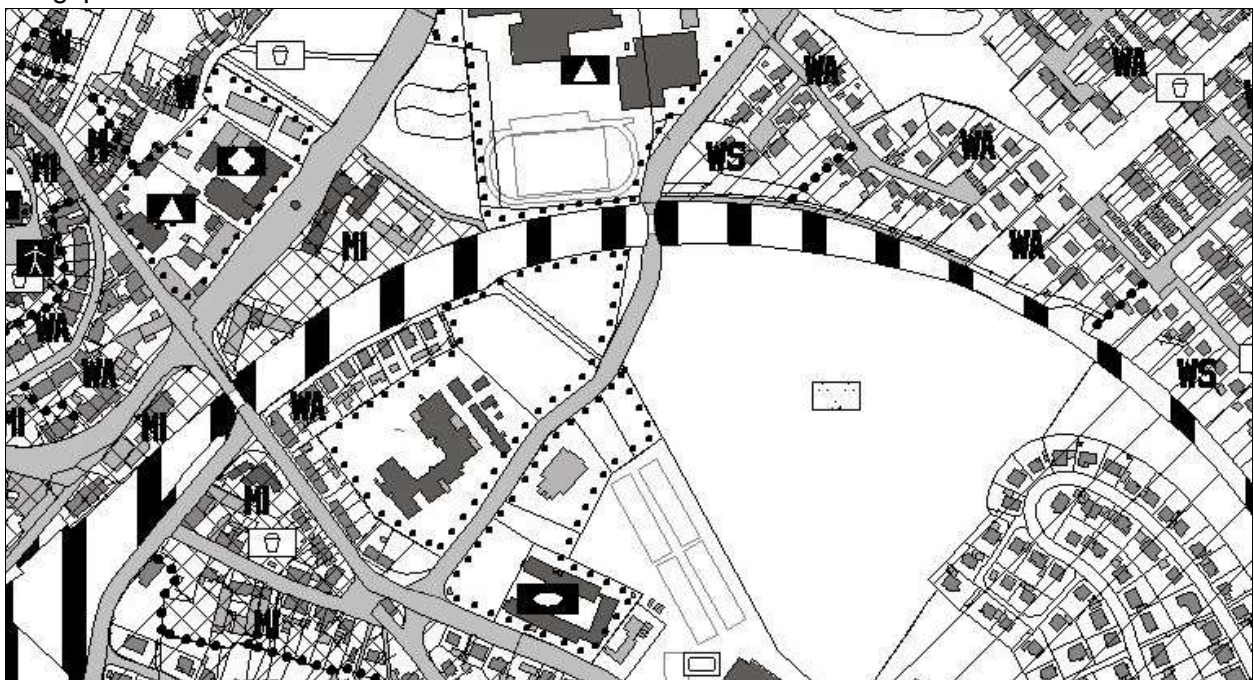


Abb. 2: Ausschnitt aus der Lesefassung des Flächennutzungsplanes

5 Entwicklung des Bebauungsplanes

Für diesen Bereich liegt derzeit kein Bebauungsplan vor, so dass für die geplante Kindertagesstätte durch die Neuaufstellung verbindliches Planrecht geschaffen werden soll.

6 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet stellt sich z.Zt. als Brachfläche mit Baumbestand und Wiesenfläche dar. Im Jahr 1994 wurde eine auf dem Grundstück untergebrachte Asylantenunterkunft abgerissen. Innerhalb der Flurstücksfläche (3538/30) verläuft ein Höhenversprung in Nord-Süd Richtung von etwa einem Meter. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Fuß- und Radweg. Nördlich verläuft auf dem Bahndamm die zweigleisige Bahnstrecke Helmstedt – Magdeburg. Westlich entlang der Straße „Kaisergarten“ stehen Wohngebäude, südwestlich grenzt das Grundstück der Lebenshilfe an. Gegenüberliegend jenseits der Beendorfer Straße ist ein Grundstück der Telekom, auf dem ein in einem Gebäude eine Einrichtung des Fernmeldewesens untergebracht ist. Östlich beginnt der Park am Piepenbrink.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. In dieser Gebietsdarstellung ist eine Kindertagesstätte zulässig.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Für Gemeinbedarfsflächen gibt es keine Vorgaben aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die geplante Nutzung erfordert ein eher größeres Bauvolumen, so dass in Anlehnung an die Obergrenzen für Mischgebiete 0,6 festgesetzt wird. Die maximal zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete wird somit eingehalten.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Die Wohnbebauung an der Straße „Kaisergarten“ ist zum Teil ebenfalls zweigeschossig, so dass sich diese Höhe städtebaulich einfügt. Für die geplante Nutzung sind zwei Geschosse ausreichend.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen verlaufen zu den Verkehrsflächen (Kaisergarten, Fuß- und Radweg) sowie an der westlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze, zur denkmalgeschützten Mauer an der Beendorfer Straße 7 m. Mit dieser Festsetzungen können die Grundstücksflächen flexibel bebaut werden.

Die erforderlichen Grenzabstände baulicher Anlagen sind nach dem Bauordnungsrecht einzuhalten.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO unzulässig.

8 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt für die Bediensteten und den Anlieferungsverkehr sowie für die Müllentsorgung über die Stichstraße „Kaisergarten“. Diese zusätzlichen Verkehrsmengen sind für diese enge Straße mit dem nicht unkomplizierten Anschluss an die Straßenkreuzung Magdeburger Tor/Harbker Weg gerade noch verkraftbar. Um eine geregelte Zu- und Abfahrt zu gewährleisten wird ein erstmaliger Ausbau der Straße „Kaisergarten“ vorgesehen. Der geplante Wendhammer wird die Verkehrssituation insoweit verbessern, dass Rückwärtsfahrten größerer Fahrzeuge (Müllentsorgung) nicht mehr erforderlich sind.

Der Verkehr zum Bringen und Holen der Kinder soll ausschließlich über die Beendorfer Straße abgewickelt werden. Dazu sind an der Beendorfer Straße Umbaumaßnahmen geplant, die die Einrichtung von Parkplätzen und einer Querungshilfe ermöglichen. Da die Straße von einer untergeordneten Bedeutung für das Straßennetz der Stadt Helmstedt ist, sind auch mögliche Engstellen als unproblematisch anzusehen. Alle Umbaumaßnahmen finden im öffentlichen Straßenraum statt.

9 Ver- und Entsorgung

- **Regenwasser**

Das Regenwasser wird, soweit möglich, auf den Grundstücken versickert. Sollte die Versickerung gezielt über Sickerschächte oder ähnliches (Rigolen, Mulden) erfolgen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Überschüssiges Regenwasser kann durch den Graben (Flurstück 3538/4, Gewässer III. Ordnung), der mittig durch das Plangebiet verläuft, aufgenommen werden. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Graben ist erlaubnisfrei gem. § 32 NWG.

- **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine zentrale Ableitung und Anbindung an das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem. In der Straße „Kaisergarten“ liegt ein Schmutzwasserkanal, an den die Grundstücke angebunden werden können.

- **Trinkwasser, Löschwasser**

Das Gebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Trinkwasserleitungssystem. Die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind zu berücksichtigen.

- **Elektrizität, Gas, Kommunikation**

Das für die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erforderliche Leitungsnetz kann im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden.

Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz kann ebenfalls im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden.

- **Alternative Energiequellen**

Das Baugebiet liegt in einem für Erdwärmesonden bedingt zulässigen Gebiet mit Sulfatgesteinsverbreitung in geringer Tiefe (≤ 200 m) und Grundwasserstockwerksbau. Wenn alternative regenerative Formen zur Beheizung bzw. Kühlung der Wohngebäude realisiert werden sollen (Errichtung und Betrieb einer Erdwärmepumpe mit unterirdischen Kollektor- oder Sondenanlagen), ist daher dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises sowohl für Sonden als auch für Kollektoren erforderlich. Zuständig für deren Erteilung ist der Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ beim Landkreis Helmstedt.

Weitere Informationen zu diesem Thema gibt der Leitfaden „Erdwärmennutzung in Niedersachsen“ von 2012 (Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“) des Niedersächsischen Umweltministeriums (Download unter www.lbeg.niedersachsen.de).

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, untersucht wurden. Das Gutachten wurde vom Büro für Schallschutz in Magdeburg ausgearbeitet. Mit Hilfe des Gutachtens soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet gesunde Arbeitsverhältnisse herrschen und die Einrichtung einer Kindertageseinrichtung vertretbar ist. Hierbei wurden die Emissionen der angrenzenden Schienenstrecke Helmstedt – Magdeburg untersucht. Daraus wurden Empfehlungen für das Plangebiet erarbeitet.

Das Gutachten führt hierzu aus (*Auszug*):

Vom Lärmschutz her ist die Fragestellung des Schutzes der schutzwürdigen Nutzung „Kindertagesstätte“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Q 383 „Kaisergarten“ der Stadt Helmstedt gegenüber Verkehrslärm durch außerhalb des Plangebietes gelegene Schallquellen durch entsprechende Festsetzungen zu klären. Eine durch das Büro für Schallschutz Magdeburg erstellte schalltechnische Untersuchung, deren Ergebnisse in Berichtsform vorliegen, ist Bestandteil der Planunterlagen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Q 383 „Kaisergarten“ wird in der Hauptsache von Verkehrsschallimmissionen ausgehend vom Eisenbahnverkehr auf den nördlich des Plangebietes gelegenen Eisenbahntrassen 6400 (Hannover-Magdeburg) der Deutschen Bahn AG und in sehr geringem Maß durch Kfz-Verkehrsemissionen ausgehend von der Beendorfer Straße und dem Parkplatz am Jobcenter der Arbeitsagentur Helmstedt beaufschlagt. Maßgebliche Lärmbelastungen durch Gewerbe von außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind nicht vorhanden. In Bezug auf die o. g. Fragestellung ergibt sich folgende Aussage:

- *Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsschallimmissionen zeigen, dass sowohl der Orientierungswert für die Nachtzeit gem. DIN 18005, Bbl. 1 als auch Immissionsgrenzwert Nacht der 16. BImSchV für Mischgebiete sehr deutlich überschritten wird.*
- *Am Tage wird der Orientierungswert für Mischgebiete gem. DIN 18005 teilweise innerhalb des Plangeltungsbereiches überschritten.*
- *Am Tage wird der betreffende Immissionsgrenzwert für Mischgebiete gem. 16. BImSchV innerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten.*

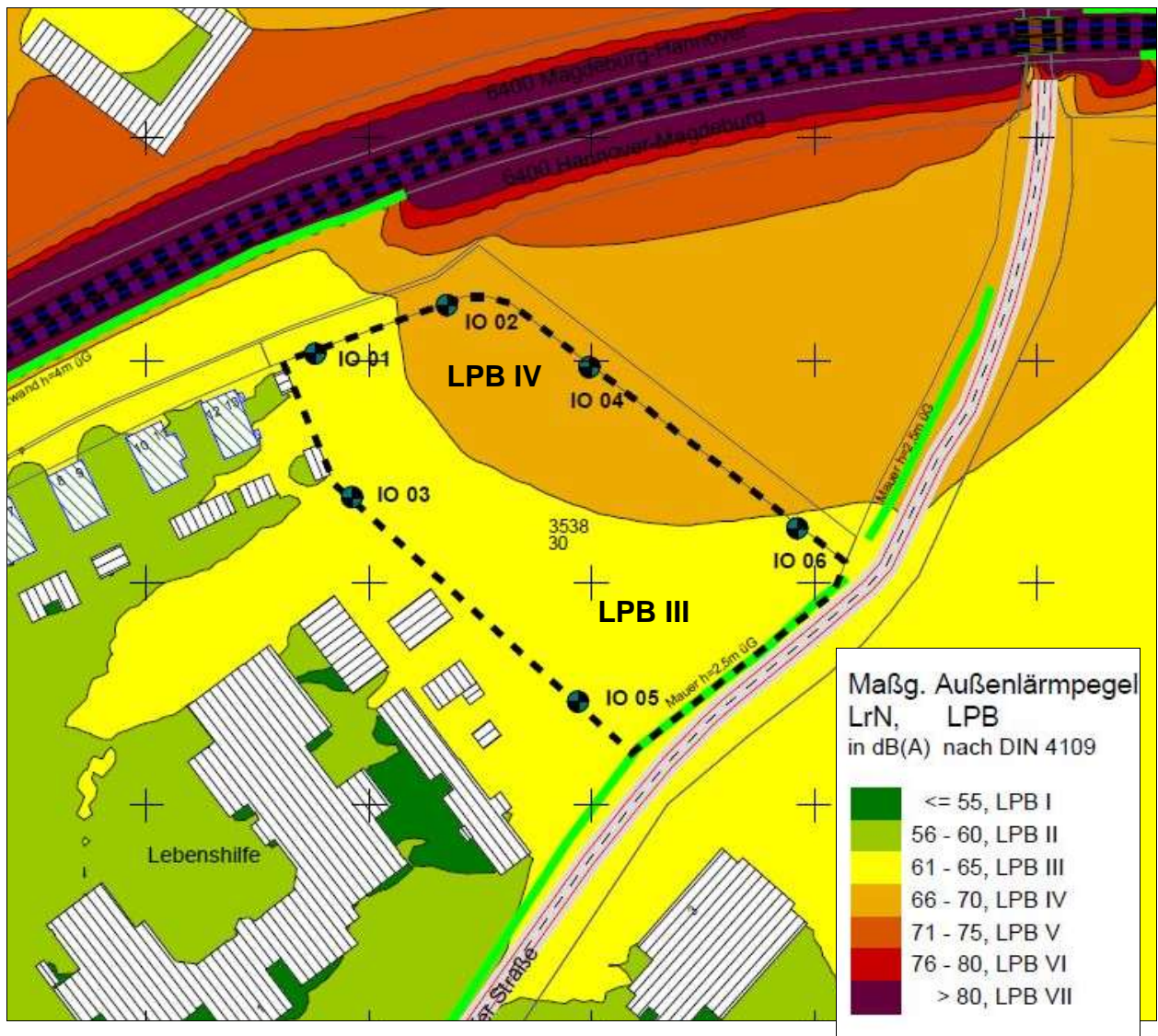


Abb.3: Isophonenkarte der Lärmpegelbereiche (Anlage 2), Schalltechnische Untersuchung Büro für Schallschutz Magdeburg 2019

Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung des untersuchten Bebauungsplangebietes durch Verkehrslärm werden folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht getroffen:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die überbaubaren Flächen befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB III und LPB IV, d.h. dass die Fassaden vor schutzwürdigen Räumen einer möglichen Bebauung sind je nach Lage mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res} > 35$ dB bzw. erf. $R'_{w,res} > 40$ dB zu konzipieren. Die Bestimmung des jeweils konkret erforderlichen Schalldämmmaßes erfolgt anhand von Lärmpegelbereichen, die im Beiplan „Lärmpegelbereiche“ dargestellt sind, in Verbindung mit Tabelle 8 der DIN 4109 (1989). (siehe auch Abb. 3)

Eine Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 für die von der maßgeblichen Lärmquelle Eisenbahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten wird ausgeschlossen.

11 Umweltbelange

- **Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch sind vor allem das Wohnumfeld und die Naherholung von Bedeutung. Da die betrachtete Fläche bisher nur als öffentliche Grünfläche genutzt wird, welche aufgrund der zum Teil großen extensiven Bewirtschaftung und des durch Sukzession entstandenen Waldbestandes größtenteils nur schwer begehbar ist, ist eine Vitalisierung entsprechender Ersatzräume für die Erholung verzichtbar.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz werden negative Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit im Wohn- und Arbeitsbereich des Plangebietes verhindert.

- **Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Im Plangebiet sind keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände ausgegeben, wie die Auswertung von Naturschutzfachdaten und eine Vorortbegehung gezeigt haben. Kartierte Biotope mit Schutzstatus nach § 28a/b NNatSchG liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Die nordöstliche Hälfte des Plangebietes liegt teilweise einen Meter höher als die westliche Fläche und wird bestimmt von einem mageren Scherrasen. Kleinere Grünflächenbereiche werden extensiv bewirtschaftet und sind den Glatthaferwiesen zuzuordnen, mit stickstoffreichen Bereichen und nährstoffarmen Bereichen. Die Mähfläche ist entlang des Fuß- und Radweges durch einen einreihigen Gehölzbestand – u.a. mit Winter-Linde, Kartoffelrose und gewöhnlichen Schneeball - begrenzt. Den Übergang zur tieferen Fläche bildet ein dichter Gehölzsaum mit Winter-Linde, Silber-Weide-, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Rosskastanie, Gewöhnlichen Hasel, Hunds- und Weinrosen, Esche, Stieleiche, Buche und einer Fichte. Nach einer weiteren Wiesenfläche folgt ein Bestand aus Hybridpappeln. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist kein Baum geschätzt älter als 40 Jahre und der Baumbestand hat sich aufgrund von Sukzession entwickelt. Totholz ist im Planbereich nur wenig vorhanden. Der Baumbestand erfüllt die gem. §2(3) NWaldLG geforderten Waldeigenschaften.

Für die Waldumwandlung ist gemäß dem Niedersächsischen Waldgesetz eine Ersatzaufforstung erforderlich. Durch die besondere Schutzfunktion des dauerhaft betroffenen Waldbestandes im innerstädtischen Bereich (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion gem. den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG vom 05.11.2016) wird ein Ersatzverhältnis von 1:1,4 durch das Forstamt Wolfenbüttel (Schriftliche Mitteilung vom 07.08.2019) empfohlen. Bei einer dauerhaften Beanspruchung des hier vorhandenen Waldbestandes mit einer Ausdehnung von ca. 0,36 ha ist demnach eine Kompensation in Form von einer Aufforstung mit ca. 0,5 ha erforderlich. Diese Aufforstung wird auf einer städtischen Fläche erfolgen, die genaue Lage wird bis zum Satzungsbeschluss festgelegt.

Um der Bedeutung des Artenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, wurde die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Auftrag gegeben, in dem für das Plangebiet eine Artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 BNatSchG und eine Artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 19 BNatSchG durchgeführt wurde. Aus der Sicht des Gutachters stehen dem geplanten Baugebiet grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Belange nach dem BNatSchG entgegen.

- **Schutzgut Boden**

In der Bodenübersichtskarte der niedersächsischen Bodenlandschaften ist als Bodentyp für das Plangebiet ein Tiefer Gley ausgewiesen. In der Ingenieurbiologischen Karte von Niedersachsen sind für das Plangebiet gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Sande z.T. mit organischen Einlagerungen ausgewiesen. Ein Baugrundgutachten zur Bestätigung und Überprüfung steht noch aus. Das ackerbauliche Ertragspotenzial der Flächen wird als niedrig angegeben (NIBIS-Kartenserver).

Das Schutzgut Boden erfüllt im Rahmen des BBodSchG mehrere natürliche Funktionen. Boden dient als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Flora, Fauna und Bodenorganismen. Des Weiteren ist der Boden Teil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und er erfüllt besondere Filter- und Pufferfunktionen zum Schutz des Grundwassers. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu Verlusten an Boden durch Überbauung im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen, da durch die Versiegelung die vorhandenen Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. Um dem entgegen zu wirken, soll das anfallende Niederschlagswasser auf den überbauten Flächen einer Versickerung zugeführt werden.

- **Schutzgut Wasser- Oberflächenwasser und Grundwasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Nordöstlich des Fuß- und Radweges verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Der Graben ist Teil der städtischen Oberflächenentwässerung und führt das anfallende Niederschlagswasser aus einem großen Einzugsgebiet durch die Helmstedter Innenstadt über den Sternberger Teich über die Oberflächenwasserableitung Sternberger Teich, an der Abwasserbehandlungsanlage Helmstedt vorbei, direkt in die Vorflut am faulen Bauch, am Pastorenweg. Das Gewässer bleibt durch die Planungen unbeeinflusst.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als negative Umweltauswirkung zu beurteilen, welche eine negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet hat. Um die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf den Grundwasserhaushalt zu minimieren, soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück einer Versickerung zugeführt werden.

- **Schutzgut Luft/Klima**

Die unbebaute, mit Bäumen bestandene Fläche ist von Wert für die Frischluftproduktion und den klimatischen Ausgleich, allerdings ist die Bedeutung über den Geltungsbereich hinaus nicht groß.

Von der zukünftigen Bebauung sind aufgrund der relativ kleinen Gesamtfläche und der Bauungsstruktur nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima nur in geringen Umfang zu erwarten.

- **Schutzgut Landschaft**

Die Lage des Plangebiets lässt sich dem innerstädtischen Bereich zuordnen. Durch die Bebauung des Plangebietes, im Zuge der Nachverdichtung erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Die planerischen Absichten üben daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befindet sich -parallel zur Beendorfer Straße - eine historische Mauer, welche zu dem ehemaligen Klostersgut St. Ludgeri gehört. Die Mauer ist Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz und wird erhalten bleiben, sie ist von den Planungen für das Gebiet unberührt.

• Eingriffsregelung

Im Jahr 1994 wurde auf dem Grundstück des Plangebietes eine Asylunterkunft abgerissen, seitdem war hier eine Brachfläche, die jetzt wieder einer Nutzung (Kindertagesstätte) zugeführt werden soll. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (hier: Wiedernutzbarmachung von Flächen) aufgestellt. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO kleiner als 20 000 qm ist, kann der Bebauungsplan auf Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1. Im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 (3) Satz 1 eine Umweltprüfung bzw. die Aufstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich, so dass aus den oben erwähnten Gründen auf eine ausführlichere Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verzichtet wird. Die städtebauliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB wird in diesem Planverfahren nicht angewendet.

12 Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet und die östlich angrenzende Fläche ist eine Luftbildauswertung erfolgt. Da für eine Teilfläche entlang der Bahntrasse ein Verdacht auf Kampfmittel besteht, wurden aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Die Stadt ist Eigentümerin der Flächen und wird die Gefahrenerforschungsmaßnahmen vor Erschließung der Fläche selbst in Auftrag geben.

13 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	m ²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	7.542	0,75	100,0
Bauflächen	6.128	0,61	81,3
Öffentliche Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfäche	898	0,09	11,9
.....Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	516	0,05	6,8

14 Kosten

Die Stadt Helmstedt ist im Besitz des Grundstückes. Die notwendigen Straßenbaumaßnahmen werden in eigener Regie durchführen. Die Kosten dafür belaufen sich auf etwa:

Bau- und Planungskosten „Kaisergarten“	225.000 €
Bau- und Planungskosten „Beendorfer Straße“	123.500 €

Helmstedt, den 04.09.2019